

MESTNA OBČINA KRANJ, Slovenski trg 1, 4000 Kranj, ki jo zastopa župan Matjaž Rakovec, matična številka 5874653000, ID za DDV: SI55789935, št. računa občine: SI56 01252-0100006472, odprt pri Upravi za javna plačila kot najemodajalka

in

najemnik

skleneta naslednjo

NAJEMNO POGODBO

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je Mestna občina Kranj zemljiškoknjižna solastnica nepremičnine katastrska občina 2100 Kranj stavba 765 nerazdeljeni deli stavbe 900 (ID 5746463), do 1/3.
- predmet oddaje v najem je nepremičnina – del posameznega nerazdeljenega dela stavbe z oznako ID 2100-765-900, v deležu do 1/3, ki v naravi predstavlja poslovni prostor v pritličju hiše na Glavnem trgu 5 v Kranju, ki stoji na parc. št. 2, k. o. 2100 - Kranj, in sicer levo od glavnega vhoda, na SZ delu stavbe in obsega prostor v izmeri 136 m².
- se ta pogodba sklepa v skladu z 51. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23) ter 16. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) na podlagi izvedenega postopka Javnega zbiranja ponudb številka _____, ki je bil objavljen na spletni strani _____, dne _____ na podlagi katerega je bil najemnik edini ponudnik in je bil izbran za najemnino (fiksni del) v višini _____ EUR mesečno brez DDV,
- nepremičnina se oddaja po načelu »videno-oddano«.
- najemnik je plačal varščino v višini 3 najemnin na podračun enotnega zakladniškega računa Mestne občine Kranj.

2. člen

Predmet oddaje v najem je nepremičnina – del posameznega nerazdeljenega dela stavbe z oznako ID 2100-765-900, v deležu do 1/3, ki v naravi predstavlja poslovni prostor v pritličju hiše na Glavnem trgu 5 v Kranju, ki stoji na parc. št. 2, k. o. 2100 - Kranj, in sicer levo od glavnega vhoda, na SZ delu stavbe in obsega prostor v izmeri 136 m².

3. člen

Najemnik bo prostore iz drugega člena te pogodbe uporabljala izključno za izvajanje svoje dejavnosti, in sicer bo v teh prostorih izvajala dejavnost - _____, za katero je tudi oddala svojo ponudbo in bila izbrana kot najugodnejši ponudnik.

4. člen

Najemnik je dolžan poleg najemnine (fiksni del), ki znaša ___ EUR brez DDV mesečno, redno plačevati pripadajoče obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, davščine, stroške zavarovanj, v skladu z zakonom oziroma v rokih dospelja, določenih s strani lastnika, upravljavca oziroma dobavitelja. Strošek zavarovanja bo najemnik poravnal na podlagi izstavljenega računa najemodajalke. V primeru zamude plačila je drugo pogodbeno stranka dolžna poravnati zakonske zamudne obresti.

Valorizacija izhodiščne mesečne najemnine (fiksni del) se opravi mesečno z upoštevanom rastjo cen življenjskih potrebščin v RS v predpreteklem mesecu glede na predhodni mesec.

Najemnina v skladu s to najemno pogodbo se začne zaračunavati z dnem ____. Najemnik je dolžan plačevati mesečni fiksn del najemnine do vsakega 25. v mesecu za tekoči mesec na podlagi izstavljenega računa najemodajalke.

Dajanje nepremičnin v najem in storitve, povezane s tem dajanjem v najem (fiksni in variabilni del najemnine), se nanašajo na enotno storitev dajanja nepremičnin v najem (načelo enotnosti dobave), ki je v celoti oproščena DDV po 2. točki 44. člena ZDDV-1.

V primeru zamude plačila je najemnik dolžan poravnati zakonske zamudne obresti.

5. člen

Najemnik je dolžan uporabljati in vzdrževati prostor kot dober gospodar.

Najemnik se zavezuje, da bo spoštoval pogodbeno dogovorjen način uporabe prostora in da bo ravnal v skladu s hišnim redom, tako da s svojim ravnanjem ne bo oviral drugih uporabnikov v stavbi.

Najemnik je dolžan popraviti oziroma povrniti vso škodo, ki jo na prostoru in na skupnih prostorih, delih, objektih in napravah stavbe ter na pripadajočem zemljišču, kjer se nahaja prostor, povzroči najemnik sam ali ki nastane v zvezi z opravljanjem dejavnosti.

Najemnik je dolžan povrniti škodo v roku 30 dni od dneva, ko je ta zapisniško ugotovljena. Najemodajalec ne odgovarja za škodo, odtujitev stvari, ki so last najemnika in drugih stvari, ki jih uporablja, hrani v prostoru, ki je predmet oddaje po tej pogodbi.

6. člen

V primeru hujše kršitve določil te pogodbe lahko najemodajalec odstopi od te pogodbe s pisno izjavo, ki učinkuje z dnem prejema izjave s strani najemnika.

Hujša kršitev določil te pogodbe je podana:

- če najemnik ne prevzame ali ne začne uporabljati prostora kot je določeno s to pogodbo,
- če najemnik tudi po opominu uporablja prostore iz prvega člena te pogodbe v nasprotju s to pogodbo ali jih uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se povzroča škoda,
- če najemnik ne opravlja več dejavnosti, za katero je pridobil te prostore,
- če najemnik najmanj dva meseca ne plača najemnine in stroškov povezanih z uporabo prostora,
- če najemnik odda poslovni prostor v podnajem tretji osebi, brez soglasja najemodajalca,
- če najemnik izvršuje ali izvrši v poslovnem prostoru adaptacijo brez soglasja najemodajalca,
- če najemnik uporablja prostor na način, s katerim druge uporabnike huje moti ali ovira pri normalni uporabi njihovih prostorov,
- v primeru statusnega preoblikovanja, začetka postopka insolventnosti ali v primeru izbrisa iz registra najemnika,
- če najemnik ne želi podpisati nove pogodbe ali dodatka zaradi uskladitve njegovih obveznosti z novimi veljavnimi predpisi,
- če je prišlo do spremembe namembnosti prostora,
- v primeru drugih kršitev te pogodbe.

V navedenih primerih je najemnik dolžan izročiti poslovni prostor, prost oseb in stvari, v posest najemodajalca, najkasneje v roku 8 dni po odstopu le-te od pogodbe.

Pogodbeni stranki soglašata, da pogodba lahko preneha pred potekom časa, za katerega je sklenjena:

- s sporazumom med pogodbenima strankama,
- na podlagi odpovedi katerekoli od pogodbenih strank,
- z odstopom najemodajalca od pogodbe.

Najemnik se izrecno zaveže poslovni prostor na dan prenehanja pogodbe izpraznjenega oseb in stvari izročiti najemodajalcu, v nasprotnem primeru soglašata, da to stori najemodajalec na njene stroške. Prostori morajo biti ob izročitvi v enakem stanju kot ob prevzemu, upošteva normalno obrabo ob uporabi v skladu s pogodbo, kar se ugotovi z zapisnikom.

V primeru, da se ob prevzemu ugotovi, da je nastala škoda, jo je najemnik dolžan odpraviti takoj oziroma najkasneje v roku 30 dni, sicer lahko to na njegov račun opravi najemodajalec.

7. člen

Vplačana varščina se najemniku vračuna v najemnino, in sicer tako, da bo ob prekinitvi najemne pogodbe oproščen plačila najemnine za poslovni prostor za zadnje 3 mesece, v primeru da ima poravnane vse obveznosti do Mestne občine Kranj in v primeru, da na poslovnem prostoru ni nastala škoda zaradi neprimerne uporabe poslovnega prostora. V primeru da najemnik nima poravnanih vseh obveznosti do Mestne občine Kranj oziroma, da je v poslovnem prostoru nastala škoda, mu varščina zapade na račun le-teh.

Na zadnji dan veljavnosti te pogodbe se ob izročitvi prostora nazaj v posest najemodajalcu sestavi primopredajni zapisnik, ki vsebuje tudi opis o stanju prostora.

Najemnik pred predajo odstrani vse svoje stvari in prostore sanitarno prebeli.

V primeru poslabšanja, poškodovanja ali uničenja prostora, najemnik odgovarja za povzročeno škodo, ki jo mora sam sanirati ali jo sanira najemodajalec na njegove stroške. V tem primeru krije tudi izgubljeni dobiček za obdobje, ko najemodajalec prostora ni mogel sam uporabljati ali oddati drugemu uporabniku.

8. člen

Ta pogodba začne veljati z dnem podpisa pogodbenih strank in se sklepa **za določen čas in sicer 5 let od podpisa pogodbe.**

Najemnik se izrecno zaveže poslovni prostor na dan prenehanja razmerja izpraznjenega oseb in stvari izročiti najemodajalcu, v nasprotnem primeru soglašata, da to stori najemodajalec na njegove stroške.

9. člen

V primeru, da se ugotovi, da je kdo posredno ali neposredno, v imenu in/ali na račun katere koli pogodbene stranke dal, ponudil ali obljubil zaposlenemu pri kateri koli pogodbeni stranki ali drugi pravni ali fizični osebi, ki je kakor koli drugače povezana s to pogodbeno stranko, kakršno koli darilo ali plačilo v denarju ali drugem dragocenem predmetu oziroma kakršno koli drugo materialno ali nematerialno ugodnost, za pridobitev tega posla oziroma sklenitev tega posla pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za drugo ravnanje ali opustitev s katerim je nasprotni stranki ali povzročena škoda ali omogočena pridobitev nedovoljene koristi, je že veljavna pogodba nična, če pa pogodba še ni veljavna, se šteje, da sploh ni bila sklenjena.

Pogodbena stranka zoper katero se uvede postopek, se v celoti odpoveduje uveljavljanju odškodninskih zahtevkov zaradi ničnosti pogodbe, vključno z zahtevkom za plačilo izgubljenega dobička, kakor tudi vseh drugih zahtevkov, v kolikor bi se kasneje s pravnomočno sodbo pristojnega sodišča izkazalo, da koruptivno oziroma nezakonito dejanje v smislu tega člena ni bilo storjeno oziroma bi bil sodni postopek ustavljen.

Oškodovana pogodbeni stranka ima pravico zoper nasprotno stranko uveljavljati odškodninske in druge zahtevke, vključno z zahtevkom za vračilo že izvršenih plačil, skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi, nastalih zaradi ničnosti.

10. člen

Skrbnik te pogodbe s strani Mestne občine Kranj je Jernej Rančnik.

11. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bo najemodajalec v primeru spremembe skrbnika pogodbe nasprotno pogodbeno stranko o tem obvestil pisno z dopisom in da zaradi spremembe skrbnika ni potrebna sklenitev dodatka k tej pogodbi.

12. člen

Morebitne spore iz te pogodbe bosta stranki reševali sporazumno, v nasprotnem primeru pa je za reševanje sporov pristojno stvarno pristojno sodišče v Kranju.

13. člen

Pogodba je sklenjena v 3 enakih izvodih, od katerih prejme najemodajalec dva izvoda, najemnik pa en izvod.

Številka:

Datum:

NAJEMNIK:

NAJEMODAJALKA:
MESTNA OBČINA KRANJ
Matjaž Rakovec
ŽUPAN